

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1120203

בית מאי - תעסוקה, מסחר ומעון סטודנטים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2024

לאשר את התוכנית

26/02/2025

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005244064/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום : בית מאי הינו מבנה קיים ביעוד תעסוקה ומסחר. מטרת התכנית להוסיף יעוד מגורי סטודנטים (מעון) ללא תוספת זכויות בניה.
המבנה סמוך למרכז שכונת הדר ולעיריה ברח' הנביאים, וכן נמצא בסמיכות לתחבורה ציבורית - מטרונית וכרמלית. כיום משמש למשרדים שונים, מרפאה ומרכז יום לקשיש. בתכנית יישאר יעוד זה ויתווספו לו 4 קומות ביעוד דיור מיוחד למעון סטודנטים הכוללים את כל השרותים הנדרשים במעון כזה, שטחים משותפים, וכיוב'.
התכנית מנצלת את זכויות הבניה הקיימות בחלקה, ללא כל תוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית מאי - תעסוקה, מסחר ומעון סטודנטים
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	304-1120203
-------------	-------------

שטח התכנית	2.910 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 חיפה
 קואורדינאטה X 200200
 קואורדינאטה Y 746675

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 14 בגוש 12223 בשלמות
 המבנה נמצא ברח' חסן שוקרי 5 בסמוך לכיכר "סולל בונה"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	חסן שוקרי	5	

שכונה הדר הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12223	מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>חפ/מק/1400/תט</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
<u>חפ/1400/יב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
<u>חפ/1582/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1582/א ממשיכות לחול.	2977	427		03/11/1983
<u>חפ/1582/ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1582/ג ממשיכות לחול.	4541	4384		06/07/1997
<u>חפ/2000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
<u>חפ/926</u>	ללא שינוי	התכנית חלה לעניין קו בניין מרחוב אמיר	375	33		14/10/1954
<u>תא/1064</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1064 ממשיכות לחול.	1354			20/04/1967

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי וייסברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלי וייסברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	2	17/02/2025	אלי וייסברג	15: 27 17/02/2025		לא
תנועה	רקע	1: 250		17/01/2024	מאמון בדראן	18: 51 18/01/2024	תשריט נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/01/2024	אלי וייסברג	18: 59 18/01/2024	תשריט נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	(1)		מרכז מאי בעמ	נתניה				gefri@hotmai.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר העצמאות 10 נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			מרכז מאי בעמ	נתניה	ככר העצמאות	10		gefri@hotmai.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי וייסברג	20755		חיפה	אידר	45 א		wesiberg.eli@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מאמון בדראן	37713		כאבול	(1)		04-9944669	office@badran.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	bermanb@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1298.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין לקומות החדשות, מעל קומה 4
קו בניין תחת/ תת קרקעי	קו בניין מתחת לכניסה הקובעת

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת יעוד דיור מיוחד למעון סטודנטים, תוספת קומות ושינויים בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יעוד דיור מיוחד למעון סטודנטים ללא שינויי בנפח הבניה המאושר.

ב. חלל טכני (קומה מוגבהת) בקומת הקרקע מספר קומות מאושר בתכנית חפ/1582/ג'. (סה"כ 9 קומות+קומה מפולשת/טכנית)

ג. שינויים בקווי הבניין לכיוון דרום וצפון.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

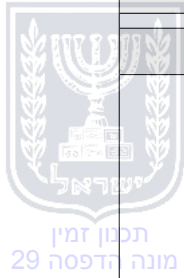
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	2,910	100
סה"כ	2,910	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,960.85	100
סה"כ	2,960.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	בקומת קרקע: מסחר. בקומה 1: תעסוקה. בקומות 2-4: תעסוקה, מעונות סטודנטים. בקומות 5-8: מעונות סטודנטים. בכל הקומות: יותרו שטחים מבונים לצרכי ציבור של חינוך, תרבות, דת, בריאות וקהילה. מיקומם הסופי של השטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית הבקשה להיתר. תינתן עדיפות להקצאת השטח בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי - תוספת הקומות המוצעת מעל המבנה הקיים (קומות 5-8) תהיינה בנסיגה של 8 מ' מקו הבניין הקדמי כלפי רחוב חסן שוקרי. - אצירת האשפה תהיה חלק אינטגרלי של המבנה.
ב	גגות 1. הגגות יכללו את כל מערכות התשתיות שנמצאות כעת על המבנה. 2. הגגות יהיו מועילים כדוגמת גג ירוק מגוון, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. זאת בהתאם להנחיית מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. 3. גג ירוק שימושי: היתר הבנייה יכלול את כל האמצעים לשימוש בגג המשותף וכן במרפסת הגג שבנסיגה מעל מפלס 18 מ' כגון: צמחיה, מעקות, וכדומה.
ג	תחזוקה לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות למים ו/או חשמל ו/או גז.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
											252	2760	2910	מסחר ומשרדים	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
					6 (3)		120 (2)	75	(1)		412	4024	2910	דיור מיוחד ותעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
						9 (6)	180 (2)	50			1755	3371 (4)	2910	דיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
									300 (7)			250	2910	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
(10)	(10)	(10)	(10)		6 (3)	9 (6)	300 (2)	75	12700 (9)	300 (7)	2419 (8)	10405	2910	<סך הכל>	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ככל שתידרש בשלב הרישוי תוספת שטחי שירות עבור המעונות, תהיה זו על חשבון שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניון בתת-קרקע.
- (2) מספר יח"ד מתייחס למס' יחידות דיור מיוחד למעון סטודנטים (מירבי). שטח יח"ד יהיה 25-50 מ"ר ובתנאי שסך יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 300 יח"ד.
- (3) 6 קומות חניה (קיים) מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (4) מתוכנן לפחות 400 מ"ר יוקצו לשטחים משותפים לרווחת הסטודנטים, כגון מרחבי למידה, מכבסה וכד'.
- (5) 99.25 מ' מעל פני הים, כולל מערכות טכניות. הגובה מתייחס למפלס רחוב חסן שוקרי.
- (6) ועוד חלל טכני.
- (7) מרכז יום לקשיש.
- (8) לא כולל חלל טכני בשטח מירבי של 1,025 מ"ר.

(9) חניון בתת-קרקע עבור כל השימושים.

(10) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניות עודפות ישמשו כחניות ציבוריות לא מוצמדות שינוהלו כחניון ציבורי שאינו מיועד להפקעה.

6.2**תקשורת**

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.3**ניהול מי נגר**

תנאי לשלב הרישוי יהיה אישור נספח ניקוז שבו יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר בחלוקה למתחמים או מגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימורו וניצולו, השהייה והחדרה לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1.

6.4**שרותי כבאות**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתר הבניה יוצא על פי עקרונות נספח הבינוי.
- ב. בקשה להיתר בנייה למעונות הסטודנטים וכל בניה חדשה, תכלול את כל השימושים לרבות השטח הציבורי.
- ג. בקשה להיתר בנייה תכלול את כל המבנה והמערכות המשותפות במבנה.
- ד. קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא אקוסטיקה, קרינה, איכות אויר, מטרדים בעת הבניה
- ה. קבלת התייחסות מחלקת שימור ואדריכלית העיר לעיצוב חזיתות המבנה.

6.6**הפקעות ו/או רישום**

- א. היחידות הדיור המיוחד למעון סטודנטים יירשמו בלשכת רשם המקרקעין כיחידה אחת. לא יותר פיצול בעלויות על היחידות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
- ב. השטחים המיועדים לשימושים משותפים לרווחת הסטודנטים בבניין כולל חניות לא יוצמדו ליחידות ספציפיות.
- ג. השטחים המבונים לצרכי ציבור יוקצו ויירשמו על שם עיריית חיפה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך 20 שנה